

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)  
v. 27.08.1997 ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.07.2004,  
DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BauNVO) v. 23.01.1990  
UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990**

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- |       |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|-------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1.1   | <b>WA</b>               | <b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 4 BauNVO</b>         |
| 1.1.1 |                         | Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.                                                                                                                                                                           |                           |
| 1.1.2 |                         | Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.<br>(§ 1 Abs. 5 BauNVO)                                                                                                                       |                           |
| 1.1.3 |                         | Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.<br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)                                                                                                                                              |                           |
| 1.2   | <b>MI</b>               | <b>MISCHGEBIET</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>§ 6 BauNVO</b>         |
|       |                         | Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert:<br>(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)                                                                                                                                                                                           |                           |
| 1.2.1 | <b>MI<sub>1,3</sub></b> | <b>Mischgebiet<sub>1,3</sub></b> : Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe. Die weiteren, nach § 6 Abs. 2 zulässigen Arten baulicher und sonstiger Anlagen sind nicht zulässig.<br>(§ 1 Abs. 9 BauNVO) |                           |
| 1.2.2 | <b>MI<sub>2</sub></b>   | <b>Mischgebiet<sub>2</sub></b> : Zulässig sind Wohngebäude. Die weiteren, nach § 6 Abs. 2 zulässigen Arten baulicher und sonstiger Anlagen sind nicht zulässig.<br>(§ 1 Abs. 9 BauNVO)                                                                                                        |                           |
| 1.2.3 |                         | Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.<br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)                                                                                                                                             |                           |
| 1.3   |                         | Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit ist maximal eine Wohneinheit zulässig.<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)                                                                                     |                           |
| 1.4   | <b>SO<sub>EH</sub></b>  | <b>SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>§ 11 Abs. 3 BauNVO</b> |
| 1.4.1 |                         | Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.                                                                                                                                                                  |                           |
| 1.4.2 |                         | Zulässig sind ein der Grundversorgung dienender Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximaler Verkaufsfläche von 1.300 m².                                                                                                                                                                    |                           |

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

2.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1.1 Höhenlage im Sondergebiet und Mischgebiet1:

**EFH<sub>max</sub>150,50 m+NN**  
**min151,00 m+NN**

Festgelegte Höhe des Erdgeschossrohfußbodens über NN mit oberer und unterer Begrenzung. Bezug der zeichnerischen Festlegung ist das jeweilige Baugrundstück.

2.1.2 Höhenlage im Mischgebiet2,3 und im Allgemeinen Wohngebiet:

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe über der jeweiligen Achshöhe der angrenzenden Straße in Grundstücksmitte wird auf 0,75 m begrenzt .

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

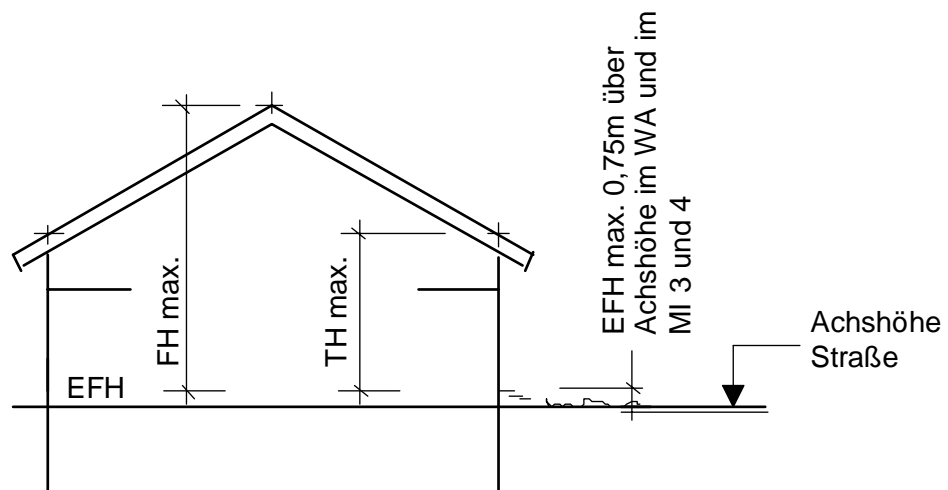
2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen werden gemäß zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt :

**TH = max. Traufhöhe**

**FH = max. Firsthöhe**

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der lotrechte Abstand zur Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhenbegrenzungen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten, Zwerchgiebeln und Gauben sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (siehe nachfolgende Skizze).  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### **SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG**










2.3 **0,4/0,5/0,6**

Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)



### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1  Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BAUNOV)
- 3.3  Offene Bauweise nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BAUNOV)
- 3.4  Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht,  
dass Gebäudelängen bis 65 zugelassen werden.  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.5  Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.6  Firstrichtung bzw. Hauptgebäudestellung zwingend.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.6.1 Sofern die Firstrichtung bzw. Hauptgebäudestellung nicht zwingend  
festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten  
Baugrenzen zugelassen.
- 3.7 Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch  
Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmten überbaubaren  
Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 1,5m zum Rand der  
Verkehrsfläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.8  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)


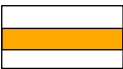
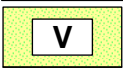





### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 4.3 Nebenanlagen im Misch- oder Wohngebiet in Form von Gebäuden (z.B.  
Gartengeräteschuppen) sind bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes  
auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den der  
Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen, jedoch nicht in der  
Vorgartenzone zulässig.



## 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- |       |                                                                                   |                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 5.1   |  | Straßenverkehrsfläche                           |
| 5.2   |  | Geh- und Fußwege, Schrammbord, Bankette         |
| 5.3   |  | Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen |
| 5.4   |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten                |
| 5.5   |  | Einfahrtbereich                                 |
| 5.6   |  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung       |
| 5.6.1 |  | Anliegerweg - gemischt genutzt                  |
| 5.6.2 |  | Öffentliche Parkfläche                          |

## 6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- |       |                                                                                    |                               |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 6.1   |   | Fläche für Versorgungsanlagen |
| 6.1.1 |  | Elektrizität - Trafostation   |

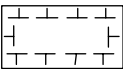
## 7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- |     |                                                                                     |                        |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 7.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

## 8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- |     |                                                                                     |                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1.1 |  | <p>Der offengelegte Lohrgraben ist naturnah zu gestalten. Soweit notwendig sind Befestigungen und Sicherungen durch naturnahe Bauweisen vorzunehmen. Entlang des Gewässers werden an der Mittelwasserlinie wechselseitig Schwarzerlen gepflanzt. Entlang des Ufers soll sich durch Sukzession ein Hochstaudenstreifen entwickeln, der nur einmal jährlich gemäht wird.</p> |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Grünfläche ist insgesamt mit Landschaftsrasen einzusäen und durch eine lockere Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste im Anhang, parkartig zu gestalten. Die Pflege der Fläche soll möglichst extensiv erfolgen. Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese zweimal jährlich gemäht werden. Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

8.1.2



Auf der Fläche ist eine durchgehende ein- bis zweireihige Strauch- und Heckenbepflanzung gegenüber dem angrenzenden Wohn- und Mischgebiet von mindestens 1,50 m Höhe anzulegen.

8.2

Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

Hinweise und Empfehlungen :

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen soll durch Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zugeführt werden. Bei einer häuslichen Regenwassernutzung sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

## **9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

9.1

Das Parken auf den Stellplatzflächen des Sondergebietes zur Nachtzeit (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) ist nicht zulässig und ist durch eine Abschränkung auszuschließen.

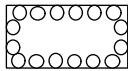
9.2

Die Belieferung der Einrichtungen auf der Sondergebietsfläche ist außerhalb der Nachtzeit (22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr) durchzuführen.

## **10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB**

10.1



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

10.1.1



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

10.1.2

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine Bepflanzung gemäß den Vorgaben der Nr. 8.1.1 und 8.1.2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2



Standort für das Anpflanzen von Bäumen.

10.2.1

Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Auf Baugrundstücken sind Abweichungen bis 4m zulässig.

10.2.2

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten im Verkehrsgrün sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume in geeigneten Sorten gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes (StU 18-20 cm) in mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Pflanzbeeten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzbeete sind mit kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen oder mit heimischen Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen.

10.3

Mindestens 10 % der Baugrundfläche sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen, dabei ist je Strauch 2,0 qm Pflanzfläche anzunehmen. Die Pflanzsorten sind den Pflanzlisten im Anhang zu entnehmen.

- 10.4 Pro Baugrundstück ist die Anpflanzung mind. eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes gemäß der Artenliste des Grünordnerischen Beitrages vorzunehmen. Dabei soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen bzw. am Außenrand des Quartiers stattfinden, um eine ökologisch bzw. landschaftseinbindende Wirkung zu erzielen. Punktueller Festsetzungen sind vorrangig zu berücksichtigen.
- 10.5 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 10.1 bis 10.4 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Hinweise:

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und sollte spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug abgeschlossen sein.

Der Strauchbewuchs sollte gruppenartig oder als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02) erfolgen.

## **11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**

---

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 11.1 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden. Wegen ihrer geringen Höhe wurde auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Hinweise :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind darüber hinaus in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs.1 BauGB)

## **12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**

---

§ 9 Abs. 7 BauGB

12.1      Grenze des Plangebietes

## **13. SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN**

---

§ 9 Abs. 6 BauNVO

13.1

### **Bodenfunde**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind zahlreiche archäologische Fundstellen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen, bekannt. Maßnahmen der archäologischen Denkmalpflege (Notgrabungen) sind daher sehr wahrscheinlich.

Beim Vollzug der Bebauung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

13.2

### **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

13.3

**Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

13.4

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Stadt Gundelsheim. Die Beschränkung der Rechtsverordnung sind zu beachten.

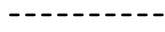
13.5

**Gewässerrandstreifen gemäß § 68 b Abs.6 WG**

Die Bestimmungen des § 68 WG sind innerhalb des Gewässerrandstreifens zu beachten.

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

---



Geplante Grundstücksgrenzen - unverbindlich



Vorhandene Böschungen



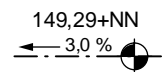
Vorhandene Gehölze oder Bäume

A B C

Straßenbezeichnung



Geländeschnitt



Festgelegte Gradiente mit Visurbruch und Gefälleangaben

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse oder zulässige EFH-Höhe in m über NN
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
Bauweise	Dachform



# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995**

## **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

- 1.1 Zur Fassadengestaltung sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Leuchtende und reflektierende Materialien (ausgenommen Glasflächen) und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen werden nicht zugelassen. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
- 1.2 Doppel- und Reihenhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

## **2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

- 2.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer (PD / SD) zugelassen. Einseitig geneigte Dächer sind dabei unzulässig. Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig.
- 2.2 Die jeweils zulässige Dachform wird zeichnerisch festgesetzt. Dabei bedeutet:
  - SD** Satteldach
  - PD** Pultdach
- 2.3 Die Dachneigung wird für Wohngebäude auf 30 - 42°, bei Gewerbegebäuden auf 10 - 20° begrenzt.
- 2.3.1 Für Grenzgaragen oder überdachte Stellplätze werden Dachneigungen ab 10° zugelassen.
- 2.4 Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen

## **3. DACHGESTALTUNG**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

- 3.1 Zur Dachdeckung geneigter Dächer werden nur die nachfolgend genannten Farbtöne zugelassen: ziegelrot, rotbraun, rot bis rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit -Farbtöne. Bei Pultdächern werden auch Zinkbleche bis 50 qm und in den oben genannten Farbtönen lackierte Aluminiumbleche zugelassen. Dacheindeckungen aus Kupfer sind nur bis 50 qm zulässig.
- 3.2 Dachgauben auf Wohngebäuden sind erst ab einer Dachneigung von 20° zulässig. Ihre Breite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

## **4. WERBEANLAGEN**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

- 4.1 Ein nächtlicher Dauerbetrieb beleuchteter Werbeanlagen im Zeitraum von 22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr wird nicht zugelassen.

## **5. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN, STÜTZMAUERN**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

- 5.1 Als Einfriedungen werden nur Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken zugelassen. Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen bei Wohngrundstücken eine Höhe von 1,0m, bei Gewerbegrundstücken eine Höhe von 2,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30m nicht überschreiten. Sie sind auf die Gesamthöhe der Einfriedung anzurechnen.
- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
- 5.3 Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind im Wohngebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist dabei auf den Belag abzustimmen.
- 5.4 Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 1,0m zugelassen. Entlang von Straßen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

## **6. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN**

---

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

- 6.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

## **7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

---

### **§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

- 7.1 Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung im WA- und MI- Gebiet wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.